

слабые стороны экономики мировых стран, а также бизнес-моделей предприятий. Именно поэтому необходимо использовать вспышку COVID-19 для совершенствования стратегий антикризисного управления и укрепления внутренних механизмов координации и взаимодействия по минимизации последствий кризиса.

Список использованных источников:

1. Trading Economics: официальный сайт. – URL: <https://ru.tradingeconomics.com> (дата обращения: 03.11.2020). – Текст: электронный.

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

В.А. Бобкова

Научный руководитель А.Ю. Балаева

Одной из ключевых особенностей формирования нормальных рыночных отношений в стране является положение рынка недвижимости, так как он является важным элементом экономики страны [1].

К началу экономических преобразований в стране не было рыночного механизма, который предполагал, непосредственное взаимодействие населения с проводимыми операциями над недвижимостью. После того, как Россия перешла к рыночным отношениям, она перестала быть единственным владельцем подавляющего количества объектов недвижимости[2].

Можно выделить следующие этапы формирования рынка недвижимости в России:

1. Этап зарождения рыночных отношений 1991-1995 годы. В этом этапе точкой отсчета можно считать разрешение на приватизацию квартир и, следовательно, способность покупать и продавать их без всяких последствий.

2. Время относительного спокойствия и предусмотрительности 1995-1998 гг. Стабилизация цен, выравнивание спроса и предложения, появление законодательной базы. Возникла, в том числе, продажа квартир с рассрочкой платежа, которая стала обширно распространяться.

3. Кризис 1998 года, его восстановительный период 1998–1999 гг. Данный период характеризуется ужесточением законодательной базы, превышением спроса над предложением и интенсивной конкурентной борьбой на рынке, всё это спровоцировало снижение прибыли населения.

4. Профессиональное развитие рынка 1999–2002 годы. Этот этап связан с бурным развитием рынка недвижимости. Наблюдается возрастание дифференциации объектов как по качеству, так и по цене.

5. Профессиональное развитие рынка с 2002 года до наших дней. На данном этапе начинается «эра клиента», на рынке установилось золотое правило – «покупатель всегда прав»[3].

Сегментами рынка недвижимости являются жилье, нежилые здания и помещения, земельные участки [4].

Бесплатная приватизация квартир в короткие сроки создала широкий круг потребителей – собственников квартир и комнат. На первичном рынке имущество впервые определяется как товар, а товары, которые уже использовались и принадлежали ранее установленному владельцу, входят во вторичный рынок. Первичный и вторичный рынки взаимосвязаны.

По данным Федеральной службы государственной статистики России за период 2017-2019 гг., наблюдаются изменения цен на недвижимость и на первичном, и на вторичном рынке [5] (рис. 1, рис. 2). В среднем на первичном рынке недвижимости за указанный период цены на квартиры среднего качества повысились на 8,2%, улучшенного качества – на 12%, элитного качества – на 45,5%. Однако, при сравнении цен квартир среднего качества в период с 2017-18 гг. выявляется снижение цены на 0,6%, и в период 2018-19 гг. выявляется уменьшение цены на 1,7% на квартиры улучшенного качества.

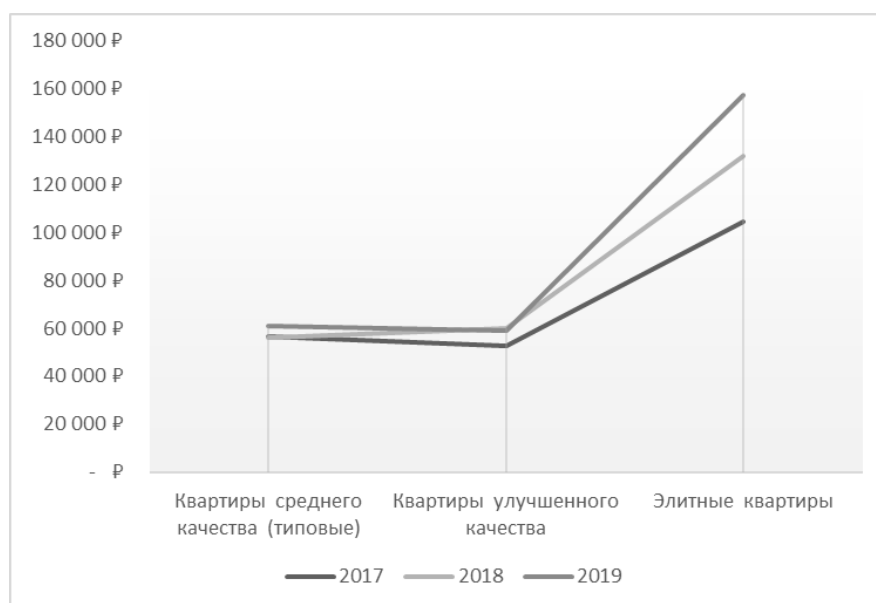


Рисунок 1. Изменение цены на первичном рынке жилья по Российской Федерации в 2017-2019 гг. (на конец периода, рублей за 1 квадратный метр общей площади)

За тот же период вторичный рынок в среднем демонстрирует значительный рост по всем позициям. Если по определенным причинам предложение недвижимого имущества на вторичном рынке увеличивается, то это напрямую приведет к снижению стоимости недвижимого имущества на первичном рынке. Поэтому, если рост стоимости издержек на стройку приводит к росту стоимости на первичном рынке жилья, то это влияет и на повышение цен на вторичном рынке.

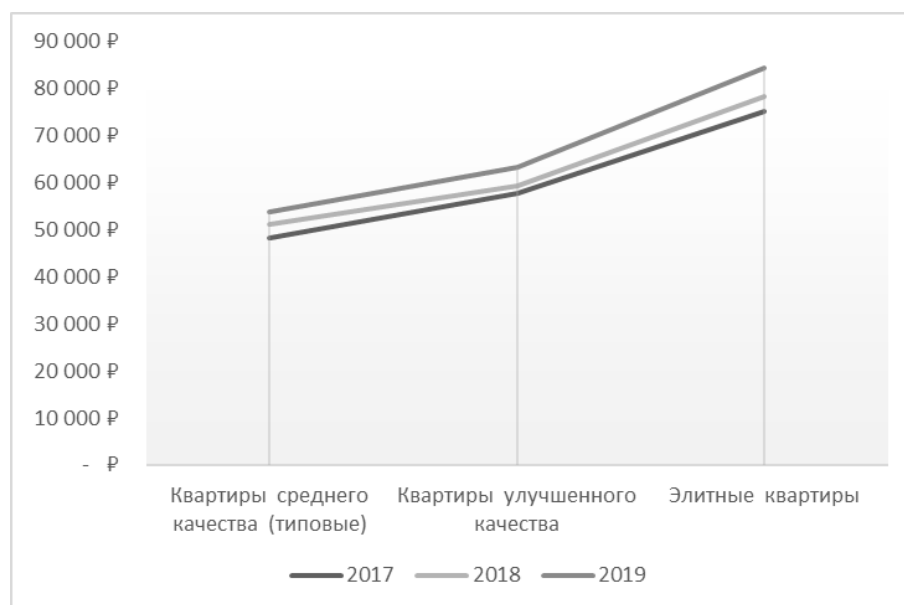


Рисунок 2. Изменение цен на вторичном рынке жилья по Российской Федерации в 2017-2019 гг. (на конец периода, рублей за 1 квадратный метр общей площади)

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость. В связи с развитием бизнеса и образованием новых фирм, которым требуются площади, коммерческая недвижимость обретает популярность. Ведь от грамотного выбора помещения зависит успех предприятия.

Основные операции на рынке земли – это операции с огородами, дачными участками. Земельный рынок неотъемлемая часть экономики любой развитой страны. Земля – важный ресурс, которому отводится особенное место в деятельности и жизни самого разного общества.

В России рынок недвижимости интенсивно формируется и развивается, и все значительное количество людей, предприятий и организаций принимают участие в операциях с недвижимостью.

Чтобы проанализировать уровень строительной деятельности, была рассмотрена статистика с Росстата (рис. 3) [6]. В России продолжится рост вводимого жилья. Так, по имеющейся статистике, к 2025 году количество введенных в эксплуатацию миллионов квадратных метров как жилого, так и коммерческого жилья составит 163,1. Это примерно на 12% больше, чем в прошлом 2019 году.

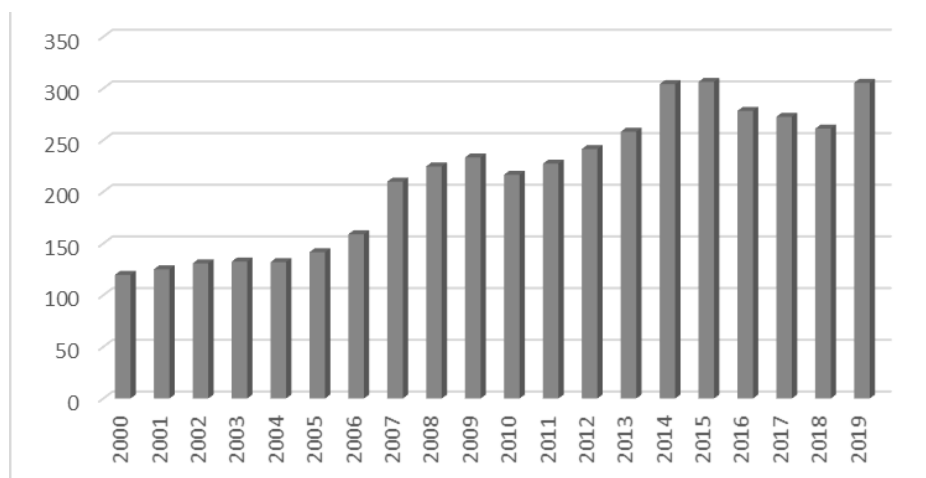


Рисунок 3. Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации, тыс.шт.

Можно выделить и значительные отличия российского рынка недвижимости от западного. Так, на Западе долгие годы существует институт титула – государственной регистрации истории возникновения и перехода прав собственности на каждый объект недвижимости. В ряде стран, например в Италии, за все отвечает нотариус. В США существует система титульного страхования, в других странах права покупателя гарантирует государство.

За рубежом при покупке недвижимости люди гораздо чаще прибегают к ипотечным кредитам, чем в России. В некоторых странах более 90% сделок совершается с использованием ипотеки[7].

При покупке жилья в Германии придется заплатить налоговый сбор в размере 8-15% от стоимости объекта.

Итак, недвижимость играет значительную роль в существовании различного общества и как финансовый источник является общенациональным достоянием любой страны. Состояние рынка недвижимости в неоднозначной мере влияет на экономику страны в общей сложности, так как рынки капитала, труда, товаров и услуг нуждаются в помещениях, соответствующих полному его функционированию.

Список использованных источников:

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. — СПб.: Питер, 2013.
2. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. — Новосибирск: НГТУ, 2009.
3. Виноградов Д. В. Экономика недвижимости: Учебное пособие — Владим. гос. ун-т; Владимир, 2007.
4. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов. — СПб: Юрайт, 2016.
5. Индексы цен и средние цены на первичном и вторичном рынках жилья. — [Электронный ресурс]:

https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/prices/icpvr_data.htm [Дата обращения: 08.11.2020 г.]

6. Ввод в действие зданий нежилого назначения по типам в Российской Федерации. – [Электронный ресурс]: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/stroi112.xls> [Дата обращения: 08.11.2020 г.]

7. Различия при покупке недвижимости в России и за рубежом. – [Электронный ресурс]: <https://www.homesoverseas.ru/articles/810> [Дата обращения: 03.11.2020 г.]

КАК ПАНДЕМИЯ КОРОНАВИРУСА ПОВЛИЯЛА НА ТРАНСПОРТНЫЕ КОМПАНИИ В РОССИИ

Н.А. Бондарев

Научный руководитель А.Ю. Балаева

Пандемия коронавируса 2020 года в кратчайшие сроки изменила все сферы жизни человека. Тотальный карантин вводился на территории многих стран. Были закрыты магазины, приостановлены производства, каждая компания, которая имела связь с офлайном, понесла большие убытки в этот период.

Задачами данной научной работы является оценка ущерба, нанесенного экономике различных стран из-за нарушения логистических связей, а также оценка влияния пандемии COVID-19 на транспортные компании и на экономику России.

Транспортные компании делятся на два типа: занимающиеся транспортировкой грузов и перевозкой пассажиров. Они, в свою очередь, разделяются по видам транспорта: на морские, железнодорожные, автотранспортные, авиатранспортные. В качестве примера в работе рассмотрены две крупнейшие транспортные компании на российском